

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号  
 恵比寿ネオナート  
 ジャパン・ホテル・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 増田 要  
 (コード番号：8985)

資産運用会社名  
 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 古川 尚志  
 問合せ先 取締役 財務企画本部長 花村 誠  
 TEL：03-6422-0530

資産の取得に関するお知らせ  
(雨庵 金沢)

ジャパン・ホテル・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称	タイプ区分 (注1)	賃料形態	取得予定価格 (注2)	取得予定日 (注3)	不動産 担保の 有無
雨庵 金沢	リミテッドサービス	固定賃料及 び変動賃料	2,050,000 千円	2023年1月31日	無担保

(注1) 本投資法人は、ホテル営業の業態に応じて、ホテルのタイプ(業態)区分を、「リミテッドサービスホテル」(宿泊主体型ホテル)、「フルサービスホテル」(総合型ホテル)及び「リゾートホテル」(総合型ホテルの中でリゾートエリア(いわゆる温泉地や景勝地等の、自然環境や観光資源に恵まれた地域又は著名若しくは集客力の高いレジャー施設等の周辺地域をいいます。)に位置するホテル)の3区分に分類しています。以下同じです。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る信託受益権等売買契約書等に記載された売買代金に基づき記載しています。取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等は含まれていません。

(注3) 取得予定資産を取得するために、取得先との間で不動産信託受益権等の売買に係る契約(以下「信託受益権等売買契約」といいます。)を締結しています。

(注4) 取得先については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を実現できるホテル・アセットへの魅力的な投資機会の提供を目指しています。取得予定資産は、以下の理由からその方向性に合致していると考え、取得予定資産の取得を決定しました。

今回の取得予定資産である「雨庵 金沢」は、本投資法人初となる金沢エリアに立地するリミテッドサービスホテルです。兼六園、金沢21世紀美術館、金沢城、ひがし茶屋街、近江町市場等の石川県の著名な観光スポットへの良好なアクセスを有します。平均客室面積は30㎡超と広く、全室2名以上での宿泊が可能な客室構成であるため、国内外のレジャー需要の獲得が期待できると本投資法人は考えています。

取得予定資産は、安定した宿泊需要と今後の着実な成長が期待できる金沢エリアに所在する質の高い物件であるとともに、賃貸借契約においては、固定賃料により安定性が確保された上で、宿泊売上連動の変動賃料によりアップサイドが期待できる賃料形態となっています。

本投資法人は、取得予定資産の取得によりポートフォリオの質の向上が図られるものと考えています。

### 3. 取得予定資産の特色

#### (1) 金沢マーケット

金沢市は、石川県の県庁所在地として北陸地方のビジネスの中心地であり、兼六園、金沢 21 世紀美術館、金沢城、ひがし茶屋街、近江町市場といった多数の観光スポットが所在しています。また、九谷焼や輪島塗をはじめ県全域が伝統工芸など文化的観光資源や海の幸に恵まれており、旅行者に根強い人気があるマーケットです。金沢マーケットに対する国内外のレジャー需要は今後も拡大し、更なる成長が期待できる宿泊マーケットであると本投資法人は考えています。

#### (2) 取得予定資産の特色

##### a. ロケーションの優位性

本ホテルは市内観光においての交通の要所である武蔵ヶ辻・近江町市場が至近であり、市内観光の足となるバス路線を活用しやすい立地を誇ります。また、金沢を代表する有名観光スポットである金沢城公園、兼六園、21 世紀美術館、尾山神社、近江町市場などが徒歩圏内に所在しています。

##### b. ハード面の優位性

本ホテルは 2017 年 12 月に開業した宿泊特化型ホテルです。平均客室面積は約 30 m<sup>2</sup>超と広く、全室 2 名以上の宿泊が可能なダブル又はツインのため、特にインバウンドのレジャー需要の取り込みに優位性を有していると本投資法人は考えています。館内にはトレーニングルームやコインランドリーも完備しており、国内外の多様なゲストニーズに対応できる、利便性の高いホテル設備を有しております。

##### c. ソフト面の優位性

本ホテルはソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社が運営しており、雨が多い金沢の地域性を取り込んだ和モダンの隠れ家的ライフスタイルホテルとして、同社運営ホテルで唯一、ブランド「雨庵」を冠しています。

#### 4. 取得予定資産の内容

物件番号	55	物件名称	雨庵 金沢		
<b>1. 特定資産の概要 (注1)</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	2023年1月31日				
取得予定価格	2,050,000千円				
鑑定評価額	2,140,000千円(詳細は、後記「12. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。)				
<b>2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)</b>					
不動産の用途	ホテル/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	石川県金沢市尾山町170番1			
	住居表示	石川県金沢市尾山町6-30			
	地積	729.91㎡			
	用途地域等	商業地域、準防火地域			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	400%			
建物	構造/階数	S造陸屋根/地上6階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	2017年9月			
	延床面積(注3)	2,606.85㎡			
	設計者	株式会社ジャイロアーキテクト			
	施工者	松井建設株式会社			
	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社			
現所有者	受託者:三菱UFJ信託銀行株式会社(信託期間満了日:2028年5月31日) 受益者:合同会社エスクイリーノ・インベストメント				
<b>3. 交通 (注4)</b>					
北陸新幹線「金沢駅」よりバスで「武蔵ヶ辻・近江町市場」下車、徒歩5分					
<b>4. 賃貸借の状況</b>					
テナント総数	1				
賃貸可能面積(注5)	2,866.02㎡				
賃貸面積(注5)	2,866.02㎡				
賃貸形態	定期借家契約(借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)				
契約賃料	固定賃料	月額9,000千円			
	変動賃料	年間の客室売上が基準額(270,000千円)を超えた場合に、その超えた額に30%を乗じた額			
賃貸借期間	2017年11月1日から2042年10月31日まで				
敷金・保証金	54,000千円				
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	2018年 12月末	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>5. ホテル運営の関係会社</b>					
ホテル賃借人	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社				
ホテル運営支援会社	株式会社SHRホテルズ				
建物等管理業務受託者	イオンディライト株式会社				
<b>6. ホテルのホームページアドレス (注6)</b>					
<a href="https://www.uan-kanazawa.com/">https://www.uan-kanazawa.com/</a>					
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>					
調査会社	東京海上ディール株式会社				
調査時点	2022年11月24日				
修繕費	緊急	0円			
	1年以内	0円			
	今後12年の合計	83,630千円			
地震PML値(注7)	10.0%				
<b>8. 特記事項</b>					
該当事項なし。					

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について  
「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産信託受益権及び不動産信託受益権と一体として取得するホテル用動産（以下、総称して「不動産等資産」といいます。）の種類を記載しています。  
「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について  
「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。ただし、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。  
「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。  
「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「延床面積」欄の記載について  
延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。
- (注4) 「交通」欄の記載について  
ホテル賃借人が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注5) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について  
ホテル賃借人、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積（地下駐車場を含む。）の合計を記載しています。
- (注6) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について  
ホテル賃借人が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注7) PMLについて  
PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。
- (注8) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

5. 取得先の概要

商号	合同会社エスクイリーノ・インベストメント
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号メンターキャピタル税理士法人内
代表者	代表社員 一般社団法人パンテオン・インベストメント 職務執行者 石本 忠次
資本金の額	10万円
設立年月日	2019年3月20日
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、非開示とします。
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、非開示とします。
大株主及び持株比率	取得先の承諾が得られなかったため、非開示とします。
主な事業の内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人及び本資産運用会社並びに当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 物件取得者等の状況

本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 媒介の概要

取得予定資産に係る取引に媒介はありません。

8. 利害関係人との取引

該当ありません。

9. 決済方法

本投資法人は、借入金による調達資金及び手元資金により決済代金を支払う予定です。

10. 取得の日程

取得に係る機関決定日	2023年1月20日
売買契約締結日	2023年1月20日
売買代金決済・引渡日	2023年1月31日（予定）

11. 今後の見通し

2023年12月期の運用状況の予想は現在策定中であり、取得予定資産の取得を反映した運用状況の予想を決定次第速やかに開示する予定です。

## 12. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	雨庵 金沢	
鑑定評価額	2,140,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	2022年11月30日	
項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,170,000千円	
運営収益	115,777千円	
可能総収益	115,777千円	
固定賃料	108,000千円	
変動賃料	7,777千円	
空室等損失等	0千円	
運営費用	11,457千円	
維持管理費	321千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	2,091千円	
PMフィー	1,560千円	
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	7,231千円	
損害保険料	254千円	
その他費用	0千円	
運営純収益	104,320千円	
一時金の運用益	243千円	
資本的支出	4,878千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
純収益	99,685千円	
還元利回り	4.6%	
DCF法による価格	2,100,000千円	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	1,710,000千円	
土地比率	38.3%	
建物比率	61.7%	動産含む
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定	

以上

 ＊本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jhrth.co.jp/>



【別紙 1】 取得予定資産周辺の地図



【別紙 2】 取得予定資産の外観及び内装写真



## (参考資料) 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	業態	グレード	総客室数 (注1)	地域 (注2)	建築時期	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	323	関西 (大阪を除く)	1995年7月	10,900	3.0%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	511	関東 (東京を除く)	1995年5月	19,900	5.4%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッドサービス	ミッドプライス	258	大阪	1996年3月	15,000	4.1%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	1994年4月	18,900	5.2%
5	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227	中国	1993年9月 2006年9月増築	4,100	1.1%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	2004年3月 2005年6月増築 2006年5月増築	7,610	2.1%
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	関東 (東京を除く)	2006年10月	4,070	1.1%
10	ドゥーミーイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	九州 (沖縄を除く)	2008年1月	2,334	0.6%
12	ザ・ビー 水道橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	99	東京	1986年8月 1989年9月増築	1,120	0.3%
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	リミテッドサービス	エコノミー	75	東京	1997年3月	999	0.3%
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	247	九州 (沖縄を除く)	1995年3月	2,130	0.6%
15	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	204	関西 (大阪を除く)	2000年3月	2,050	0.6%
16	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコノミー	187	東京	2002年4月	1,720	0.5%
18	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	2008年1月	3,746	1.0%
22	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッドサービス	エコノミー	164	東京	1997年3月	2,108	0.6%
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	九州 (沖縄を除く)	本館・別館ともに 2001年9月	1,652	0.5%
25	チサンホテル蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	105	東京	1992年1月	1,512	0.4%
26	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	2003年4月	823	0.2%
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	2001年6月	6,753	1.8%
31	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	関東 (東京を除く)	1988年6月	26,050	7.1%
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッドサービス	ミッドプライス	215	関西 (大阪を除く)	2009年3月	6,600	1.8%
33	イビス スタイルズ 札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	2010年7月	6,797	1.9%
34	メルキュールホテル札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	285	北海道	2009年4月	6,000	1.6%
35	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	2009年8月	3,000	0.8%
37	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	1982年6月	6,520	1.8%



物件番号	物件名称	業態	グレード	総客室数 (注1)	地域 (注2)	建築時期	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4)
39	ザ・ビー 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	1986年8月	2,610	0.7%
40	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	九州 (沖縄を除く)	1997年9月	2,300	0.6%
41	ホテル フランクス	フルサービス	ミッドプライス	222	関東 (東京を除く)	1991年8月	3,105	0.8%
42	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160	関東 (東京を除く)	1993年11月	1,650	0.5%
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート &スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	2005年2月 2006年12月増築	14,950	4.1%
44	アクティブインターシティ広島(注5) (シェラトングランドホテル広島)	フルサービス	ラグジュアリー	238	中国	2010年8月	17,320	4.7%
45	カンデオホテルズ上野公園	リミテッドサービス	ミッドプライス	268	東京	2009年12月	6,705	1.8%
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	フルサービス	アッパーミドル	221	九州 (沖縄を除く)	1985年7月	7,197	2.0%
47	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッドサービス	ミッドプライス	314	大阪	2008年8月	27,000	7.4%
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	リミテッドサービス	ミッドプライス	263	九州 (沖縄を除く)	1999年4月	5,248	1.4%
49	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	中部	1989年2月	15,250	4.2%
50	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	関東 (東京を除く)	1993年8月	13,175	3.6%
51	インターナショナルガーデンホテル 成田	フルサービス	ミッドプライス	463	関東 (東京を除く)	1996年5月	9,125	2.5%
52	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	関西 (大阪を除く)	1998年2月	10,373	2.8%
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	124	大阪	2018年1月	2,738	0.7%
54	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	1996年1月	62,400	17.1%
55	雨庵 金沢	リミテッドサービス	アッパーミドル	47	中部	2017年9月	2,050	0.6%
	合計	-	-	11,326	-	-	365,592	100.0%

(注1) それぞれ本日現在における販売可能客室数(長期自社使用は除きます。)を記載しています。

(注2) 「東京」は東京都、「関東(東京を除く)」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県、「中部」は愛知県、三重県、静岡県、長野県、岐阜県、新潟県、富山県、石川県及び福井県、「大阪」は大阪府、「関西(大阪を除く)」は、京都府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「中国」は広島県、岡山県、鳥取県、山口県及び島根県、「九州(沖縄を除く)」は福岡県、長崎県、宮崎県、熊本県、佐賀県、大分県及び鹿児島県、「沖縄」は沖縄県をいいます。

(注3) 信託受益権売買契約書等に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)を記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産については取得予定価格をそれぞれ記載しています。

(注4) 取得(予定)価格の合計に対する各資産の取得(予定)価格の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注5) アクティブインターシティ広島の業態、グレード、総客室数については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態、グレード、総客室数を記載しています。

(注6) 譲渡済資産及び譲渡予定資産の物件番号は欠番となります。